

#### پروژه‌های خودمالکی مسکن ملی،مشکل آب و برق ندارد

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: در پروژه‌های خودمالکی طرح نهضت ملی مسکن، مشکل تامین زیرساخت‌های آب، برق وجود ندارد.

هادی عباسی‌اصل در گفت‌وگو با ایسنا، اظهار کرد: طبق مصوبه شورای عالی مسکن، هزینه تامین انشعابات آب و برق و دفع فاضلاب طرح‌های نهضت ملی مسکن مشترکا به صورت یک سوم توسط وزارت راه و شهرسازی، یک سوم دیگر از سوی وزارت نیرو و یک سوم توسط استانداری‌ها باید تامین شود. وزارت راه و شهرسازی در تمام پروژه‌ها سهم یک سوم خود را پرداخت کرده است.

وی افزود: هیچ‌یک از پروژه‌های افتتاح شده مسکن ملی تاکنون مشکل آب و برق و دفع فاضلاب نداشته است. وزارت نیرو یک نماینده ویژه تعیین کرده است که مسائل را پیگیری می‌کند.

معاون وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: در پروژه‌های خودمالکی طرح نهضت ملی مسکن، مشکل تامین زیرساخت‌های آب، برق وجود ندارد.

عباسی همچنین درباره هزینه آماده‌سازی زمین گفت: هزینه آماده‌سازی زمین، طبق مصوبه اجاره ۹۹ ساله باید توسط متقاضی پرداخت شود.

#### تأمین زمین برای ۹۷هزار واحد

#### طرح نهضت ملی مسکن فارس

مدیر کل راه و شهرسازی استان فارس گفت: تاکنون از مجموع ۱۵۲ هزار واحد نهضت ملی مسکن که باید در این استان ساخته شود، زمین مورد نیاز برای ساخت حدود ۹۷ هزار واحد تامین شده است.

محمود رضا طالبان، عمده کمبود زمین در فارس را مربوط به شهر شیراز و پس از آن شهرهای زرگان و استهبان دانست و افزود: تاکنون ۷۵ هزار نفر مبالغ اولیه را واریز کرده‌اند و برای حدود ۴۲ هزار واحد نیز پروانه ساختمانی صادر شده و در حدود ۳۸ هزار واحد نیز فنداسیون اجرا شده است.

وی ادامه داد: با توجه به اینکه در عمده شهرهای استان به جز چند شهر بزرگ طرح نهضت ملی مسکن به شکل ۲ طبقه و یک طبقه ساخته می شود، امیدواریم از ابتدای تابستان سال آینده شاهد آغاز واگذاری واحدها به متقاضیان باشیم.

طالبان اظهار کرد: در بحث آماده سازی‌ها در استان فارس ۸۸ سایت داریم که حدود هفت سایت به دلیل برخی مشکلات هنوز به سمت اجرای کار توسط پیمانکارن پیش نرفته اما عمده سایت‌های ما در حال آماده سازی است.

مدیر کل راه و شهرسازی استان فارس گفت: به طور میانگین در کل استان پیشرفت فیزیکی آماده سازی های ما حدود ۴۰ درصد است و امیدواری به توانیم همزمان با آماده سازی سایت ها، بحث تامین آب و برق را نیز به سرانجام برسانیم تا عملیات ساخت پروژه ها بتواند آغاز شود.



شنبه شماره ۸۹

# نهضت ملی مسکن

به گزارش خانمان، شعار ساخت چهار میلیون واحد مسکونی طی چهار سال را شاید بتوان چالش‌ی‌ترین وعده دولت دانست که ابتدا مرحوم رستم قاسمی و در ادامه مهرداد بذریاش به عنوان وزیر راه و شهرسازی، وظیفه عملی کردن این وعده را به عهده گرفتند. اما تامین مالی برای ساخت این تعداد با توجه به شرایط تورمی کشور، مهم‌ترین مانع برسر تحقق این وعده دولت است. در همین راستا قرار شد صندوق توسعه ملی برای تامین بخشی از منابع مالی طرح نهضت ملی مسکن، در قبال دریافت حواله‌های نفتی، دو میلیارد دلار در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

در همین رابطه روزنامه جام‌جم در گفت‌وگو با فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن به بررسی اثرات این اقدام دولت و نحوه تامین مالی پروژه نهضت ملی مسکن پرداخته است که در ادامه می‌خوانید.



#### استفاده از حواله‌های نفتی برای تامین مالی پروژه مسکن را چطور ارزیابی می‌کنید؟

بعید است تامین مالی ساخت چهار میلیون واحد مسکونی با حواله‌های نفتی به صورت کامل انجام گیرد، هرچند که استفاده از ظرفیت صندوق توسعه، چه به صورت حواله نفتی یا نقدی روش درستی نیست، چراکه مسکن یک کالای مصرفی بوده و تامین مالی آن باید از طریق متقاضیان صورت بگیرد. در غیر این صورت عواقب جبران‌ناپذیری برای اقتصاد کشور به دنبال خواهد داشت.

تاکنون حدود دو میلیارد دلار از طریق صندوق مسکونی با حواله‌های نفتی برای پیگیری موضوع ساخت مسکن پرداخت شده است که این منابع نزدیک به ۸۰ همت یا همان ۸۰ هزار میلیارد تومان است، اما باید توجه داشت که این رقم برای ساخت چهار میلیون واحد مسکونی اصلا کافی نیست. بررسی‌ها نشان داده است که تقریبا برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی در صورت ثابت بودن تورم، رقمی حدود ۹۰۰ تا ۱۰۰۰ همت (هزار میلیارد

تومان) نقدینگی لازم است. به عبارت دیگر ساخت چهار میلیون واحد مسکونی ۴۰۰۰ همت نقدینگی نیاز دارد و این مسئله باید حتما مورد توجه سیاست‌گذاران حوزه مسکن قرار بگیرد.

آسیب‌شناسی برداشت از صندوق توسعه برای مسکن‌سازی دولتی

# دو سناریو محتمل برای مسکن ملی



یا سازه‌های آنها نیازمند مقاوم‌سازی است تا مردم بتوانند در آنها ساکن شوند.

#### با توضیحاتی که ارائه کردید چرا دولت برای ساخت واحدهای مسکونی، از منابع صندوق توسعه ملی کمک گرفته و از این کمک چه منظوری داشته است؟

بیشتر به نظر می‌رسد برداشتی که از صندوق توسعه ملی برای ساخت واحدهای مسکونی انجام شده، به منظور جبران آورده‌های مالی متقاضیان برای سرعت گرفتن روند ساخت این واحدها صورت گرفته است. به این ترتیب این رقم جایگزین بخشی

از آورده‌های متقاضیان خواهد شد، ولی نکته مهم در این مسئله این است که متقاضیان در نهایت خودشان باید آورده این مسکن را تامین کنند تا تبعات اقتصادی برای کشور به وجود نیاید. توصیه ما به دولت این است که مسیرهای اشتباه قبلی را در حوزه ساخت مسکن تکرار نکنند.

اگر منابع عمومی صرف آورده‌های متقاضیان شود، تکرار همان مسیر غلط است. تجربه در حوزه

مسکن مهر نشان داد واحدهایی که مردم حاضر نشدند، آورده خود را برای ساخت آنها صرف کنند، بدون متقاضی روی دست دولت ماند و بخشی از آن با کیفیت بسیار پایین تکمیل و واگذار شد و بخش دیگر غیرقابل سکونت بوده



رئیس بنیاد مسکن خبر داد:

## تحويل ۲۰۰ هزار مسکن ملی در شهرها و روستاها

غلامرضا صالحی، رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در گفت‌وگو با خبرنگار پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی در بیان جزئیات اجرای طرح نهضت ملی مسکن توسط آن بنیاد در شهرها و روستاها، توضیح داد: از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در شهرها و روستاها، ۵۸۷ هزار و ۳۰۰ واحد وارد فاز اجرا شد که از این میزان، ۴۰۰ هزار واحد در مناطق شهری و روستایی (به تعداد ۱۰ هزار و ۳۰۰ واحد در شهرها و بیش از ۱۸۹ هزار و ۷۰۰ واحد در روستاها) تکمیل و تحویل متقاضیان شد.

رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ادامه داد: هم‌اکنون ۳۸۰ هزار واحد نهضت ملی مسکن در شهرها و روستاها در حال اجراست که پیشرفت‌های فیزیکی متفاوتی دارند. صالحی افزود: امسال با افزایش میزان تسهیلات و رقم آن از ۲۰۰ هزار واحد به ۳۵۰ هزار واحد، انتظار می‌رود تا بنیاد مسکن بتواند به تعهد خود در اجرای طرح نهضت ملی مسکن جامه عمل بپوشاند.



کمبود زمین در گلستان ادامه دارد

## توافق با مالکین حقیقی و حقوقی برای ساخت مسکن ملی

ساخت در سامانه ثبت شده که از این تعداد پنج هزار و ۱۴۳ واحد خودمالکی، قرارداد مشارکت در بانک دارند. وی افزود: در این جلسه مصوب شد، به دلیل تسریع در واگذاری تسهیلات به متقاضیان خودمالک، شورای هماهنگی بانک‌های استان برنامه‌ریزی‌های لازم را برای واگذاری بخشی از تسهیلات متقاضیان باقیمانده به بانک‌های خصوصی انجام دهد. ملک همچنین گفت: مقرر شد ۲۰ درصد از تسهیلات متقاضیان باقیمانده توسط هشت بانک خصوصی و باقی توسط بانک‌های دولتی پرداخت شود.

#### الحاق ۲۶ هکتار زمین به محدوده شهری

مدیرکل راه و شهرسازی گلستان از الحاق ۲۶ هکتار زمین در شهر علی‌آباد کتول به محدوده شهری خبر داد و گفت: در راستای تامین زمین برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن در گلستان و توافق با مالکین حقیقی و حقوقی، بیش از ۲۶ هکتار زمین در شهر علی‌آباد کتول به محدوده شهر الحاق و برنامه‌ریزی‌های لازم برای ساخت مسکن در آن منطقه انجام می‌شود.

وی افزود: توافق با مالکین حقیقی و حقوقی یکی دیگر از

این وام‌ها در کنار آورده نقدی مردم تعبیه شده است. هرچند مبلغ اقساط آنها هم تا همین چند هفته پیش مشخص نبود و تامین آن برای خانواده‌ها سخت است، اما با از هم مشخص نیست در کنار مبالغ وام، متقاضیان باید چه اراقمی بپردازند تا صاحب مسکن شوند.

این خاصیت علی‌الحساب بودن، ناشی از تورم است که باعث شده مردم هم از پروژه‌های مسکن دولتی استقبال نداشته باشند؛ مثلا یکباره به مردم گفته می‌شود باید ۲۵۰ میلیون تومان نقدینگی داشته باشند، در حالی که بسیاری از افراد به دلیل قطعی نبودن اعداد و ارقام و حتی میزان وام و اقساط آن و عدم اطلاع‌رسانی صحیح، گمان می‌کردند با همان مبلغ ابتدایی ۴۰ میلیون تومان می‌توانند صاحب مسکن شوند تا زمانی که کشور دچار شرایط تورمی است، امکان ایجاد طرح به صورت پیش‌فروش چه از سوی دولت و چه ازسوی بخش خصوصی وجود نخواهد داشت، چراکه در تورم‌های بالا امکان قطعیت درباره قیمت تمام‌شده پروژه‌ها وجود ندارد که مبتنی بر آن قرارداد قطعی بسته شود. این نکته‌ای است که در طرح نهضت ملی مسکن در ابتدا به آن توجه نشد و با مکانیسم مسکن مهر این پروژه کلید خورد. البته باید توجه داشت که مشکلات مسکن مهر هم از سال‌های ۹۱ و ۹۲ به وجود آمد که تورم‌های تک‌رقمی در سال‌های قبل به تورم‌های بالا و دورقمی تبدیل شد.

#### به اعتقاد برخی کارشناسان، برداشت از صندوق توسعه برای ساخت مسکن با پرداخت وام در این ابعاد اثرات ترمیمی به دنبال خواهد داشت. آیا شما هم چنین نظری دارید؟

فارغ از اینکه تامین مالی پروژه نهضت ملی مسکن از کانال وام یا برداشت از صندوق توسعه ملی، موجب تورم خواهد شد یا نه، باید نگران این باشیم واحدهایی که با هزینه صندوق توسعه ملی ساخته می‌شود با توجه به جانمایی‌های صورت گرفته، آیا در آینده متقاضی خواهد داشت یا نه، باید تدبیری اندیشیده شود که مردم یا بخش خصوصی ترغیب به مشارکت در ساخت مسکن شوند تا نقدینگی از سمت متقاضیان تامین شود. در شرایط تورمی، امکان مشارکت برای طرفین ارزش افزوده بیشتری دارد. فرقی ندارد به صورت مشارکت با بخش خصوصی یا عمومی، یا مردم خودشان به صورت مشارکت در ساخت، واحدهایی را بسازند.



رئیس بنیاد مسکن خبر داد:

## تحويل ۲۳۰ واگذاری هزار قطعه زمین به متقاضیان ساخت مسکن

وی درخصوص برنامه بنیاد مسکن برای تامین زمین نیز توضیح داد: موضوع تامین و تملک اراضی روستایی و شهری در حال انجام است. تا امروز حدود ۲۳۰ هزار قطعه زمین نهایی شده است و مصوبات شورای مسکن و شورای برنامه‌ریزی و کمیته تصویب را گذرانده است. همچنین یک میلیون قطعه زمین شناسایی شده است که به زودی تعیین تکلیف خواهد شد و به متقاضیان واجد شرایط واگذار می‌شود.

صالحی گفت: تا پایان سال ۱۴۰۳ یک میلیون قطعه زمین برای فاقدان مسکن در روستاها نهایی خواهد شد.

به گفته وی، در شهرها میزان اجرای نهضت ملی مسکن به این ترتیب است که حدود ۲۰۳ هزار پروژه معرفی شده و تا امروز ۱۷۱ هزار واحد به مرحله اجرا رسیده است.

صالحی افزود: در بخش شهری ۱۱۶ هزار واحد وارد مرحله فونداسیون شده است.



کمبود زمین در گلستان ادامه دارد

## توافق با مالکین حقیقی و حقوقی برای ساخت مسکن ملی

روش‌های تامین زمین در گلستان است که در این حوزه ۴۲۲ هکتار زمین شناسایی شده است.

ملک تصریح کرد: همچنین برنامه‌ریزی طرح‌هایی برای ایجاد شهرک‌های مسکونی در گلستان تهیه شده که پس از تصویب، ۷۰۰ هکتار زمین به اراضی موجود در استان اضافه خواهد شد.

#### کسری زمین در برخی از شهرها

استاندار گلستان نیز در جلسه شورای مسکن استان گفت: با وجود اقدامات بی‌شمار در تامین زمین برای اجرای طرح نهضت ملی مسکن، همچنان در برخی از شهرها هنوز با کسری زمین مواجهیم که نیاز است فرمانداری‌ها اهتمام بیشتری نسبت به این موضوع داشته باشند.

علی محمد زنگانه تصریح کرد: فرمانداران اراضی متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی قابل بازگرداری در طرح نهضت ملی مسکن را شناسایی و به دبیرخانه شورای مسکن استان معرفی کنند تا اقدامات قانونی برای الحاق به طرح انجام شود. تامین زمین برای متقاضیان قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت نیز در شهرستان‌ها در دستور کار قرار گیرد.

#### تأمین زمین ۶۳۲ متقاضی

#### نهضت ملی

#### مسکن در

#### پارس آباد

مدیرکل راه و شهرسازی استان اردبیل از تامین زمین ۶۳۲ متقاضی طرح نهضت ملی مسکن و تخصیص پروژه به ۶۳۱ نفر در شهرستان پارس‌آباد خبر داد.

محبوب حیدری، اظهار کرد: کل ثبت‌نام‌کنندگان طرح نهضت ملی مسکن شهرستان پارس‌آباد به تعداد ۱۴ هزار و ۶۷۷ متقاضی بود که پس از پالایش و بررسی به عمل آمده ۷۱۸ نفر تایید نهایی شده که برای ۶۳۲ نفر تأمین زمین صورت گرفته و ۶۳۱ نفر نیز تخصیص پروژه انجام یافته است و ۶۳۴ متقاضی هم آورده بالای ۴۰ میلیون تومان داشته‌اند.

وی درخصوص آخرین وضعیت پروژه‌های در حال ساخت مسکن شهرستان پارس آباد گفت: از مجموع ۶۳۲ واحد پروژه‌های ساخت مسکن طرح‌نهضت ملی مسکن این شهرستان سایت پشت مسکن مهر در حال احداث هست که از این تعداد ۱۲۰ واحد در اجرای عملیات نازک‌کاری بوده و تا پایان امسال تحویل متقاضیان خواهد شد و ۳۶۰ واحد اکنون در حال اجرای اسکلت است. حیدری افزود: ۱۵۲ واحد دیگر نیز در این شهرستان اجرای بتن مگر پروژه به اتمام رسیده و ۸۰ واحد در قالب دو پروژه ۴۰ واحدی عملیات اجرای فونداسیون انجام شده است.

#### سده طرح تفکیکی

#### اراضی نهضت ملی مسکن بررسی شد

مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی گفت: طرح های تفکیکی اراضی نهضت ملی مسکن مربوط به سه شهر، در کمیسیون ماده‌۵ این استان بررسی و تصمیمات لازم در این خصوص اعمال شد. وحید داعی، مدیر کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی در جلسه کمیسیون ماده ۵ که در محل دفتر معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان رضوی برگزار شد، اظهار کرد: سه طرح تفکیکی اراضی ۱۰ هکتاری دولت آباد، ۱۸ هکتاری سید آباد کدکن، ۵.۹ هکتاری کلات بررسی شد.

مدیر کل راه و شهرسازی استان گفت: در مجموع از طرح‌های مطرح شده طرح دولت‌آباد و کدکن مصوب و کلات جهت تکمیل و بررسی مجدد ارسال شد. داعی با اشاره به اینکه این طرح‌ها توسط مشاور طرح ارائه و قبیل از طرح در کمیسیون ماده ۵ در کمیته‌های فنی جانبی بررسی شده است، افزود: پیگیری سریع فرایندهای نهضت ملی مسکن مربوط به کمیسیون ماده ۵ جز اولویات‌ها است و این موارد هم از نظر تسریع در بررسی به لحاظ کیفی و کمی مورد توجه اعضای کمیسیون است.

وی تأکید کرد: در کمیسیون فنی استان مباحث نوسازی و حل مشکلات شهری در رأس سیاست‌های کاری اداره کل راه و شهرسازی و کمیسیون ماده ۵ استان، قرار دارد.